

## **Documento Único**

# **REGULAMENTO DE GESTÃO**

## **“IMOINVESTIMENTO”**

### **FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

Data de Atualização:

23 de agosto de 2024

(Organismo de Investimento Alternativo Imobiliário)

O presente documento não envolve por parte da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) qualquer garantia quanto à suficiência, à veracidade, à objetividade ou à atualidade da informação prestada pela sociedade gestora, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do OIC.



## ÍNDICE

<b>PARTE I</b> .....	<b>6</b>
<b>INFORMAÇÃO GERAL</b> .....	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>6</b>
<b>INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES</b> .....	<b>6</b>
1. <b>OIC</b> .....	<b>6</b>
2. <b>A SOCIEDADE GESTORA</b> .....	<b>7</b>
3. <b>AS ENTIDADES SUBCONTRATADAS</b> .....	<b>9</b>
4. <b>O DEPOSITÁRIO</b> .....	<b>9</b>
5. <b>AS ENTIDADES COMERCIALIZADORAS</b> .....	<b>11</b>
6. <b>O AUDITOR</b> .....	<b>11</b>
7. <b>AVALIADORES EXTERNOS</b> .....	<b>11</b>
8. <b>CONSULTORES EXTERNOS</b> .....	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO II</b> .....	<b>13</b>
<b>POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS</b> .....	<b>13</b>
1. <b>POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO OIC</b> .....	<b>13</b>
2. <b>PARÂMETROS DE REFERÊNCIA (Benchmarks)</b> .....	<b>14</b>
3. <b>LIMITES AO INVESTIMENTO</b> .....	<b>14</b>
3.1 Limites contratuais ao investimento (autolimites).....	<b>14</b>
3.2 Limites legais ao investimento.....	<b>14</b>
4. <b>TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO</b> .....	<b>15</b>
4.1 Instrumentos Financeiros Derivados .....	<b>15</b>
4.2 Reportes e empréstimos.....	<b>15</b>
4.3 Outras Técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos suscetíveis de serem utilizados na gestão do OIC, nomeadamente termos e condições do recurso a mecanismos de gestão de liquidez.....	<b>15</b>
5. <b>CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS DO OIC</b> .....	<b>15</b>
5.1 Sustentabilidade - Riscos e potenciais impactos na rendibilidade do OIC .....	<b>15</b>
6. <b>VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS</b> .....	<b>16</b>
6.1 REGRAS DE VALORIMETRIA.....	<b>16</b>
6.2 MOMENTO DE REFERÊNCIA DA VALORIZAÇÃO.....	<b>18</b>
7. <b>CUSTOS E ENCARGOS</b> .....	<b>18</b>
7.1. <b>Síntese de todos os custos e encargos</b> .....	<b>18</b>

<b>7.2. Comissões e Encargos a suportar pelos OIC</b> .....	<b>19</b>
7.2.1 Comissão de Gestão .....	19
7.2.2 Comissão de Depósito.....	19
7.2.3 Outros Custos e Encargos.....	19
<b>8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS</b> .....	<b>21</b>
<b>9. EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE VOTO</b> .....	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO III</b> .....	<b>21</b>
<b>UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO</b> .....	<b>21</b>
<b>1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO</b> .....	<b>21</b>
1.1 Definição.....	21
1.2 Forma de Representação.....	21
1.3 Sistema de Registo.....	21
<b>2. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO</b> .....	<b>22</b>
2.1 Valor Inicial .....	22
2.2 Valor para efeitos de Subscrição.....	22
2.3 Valor para efeitos de Resgate .....	22
<b>3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE</b> .....	<b>22</b>
3.1 Períodos de Subscrição.....	22
3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie .....	23
<b>4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO</b> .....	<b>23</b>
4.1 Mínimos de Subscrição .....	23
4.2 Comissões de Subscrição .....	23
4.3 Data da subscrição Efetiva.....	24
<b>5. CONDIÇÕES DE RESGATE</b> .....	<b>24</b>
5.1 Comissões de Resgate.....	24
5.2 Pré-aviso.....	25
<b>6. CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA</b> .....	<b>25</b>
<b>7. CONDIÇÕES DE SUSPENSÃO DAS OPERAÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO</b> .....	<b>25</b>
<b>8. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO</b> .....	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	<b>25</b>
<b>CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC</b> .....	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO V</b> .....	<b>26</b>
<b>DIREITOS DOS PARTICIPANTES</b> .....	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO VI</b> .....	<b>27</b>
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES</b> .....	<b>27</b>

1. TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS .....	27
2. ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES .....	27
3. AUTORIDADE DE SUPERVISÃO .....	28
PARTE II .....	28
INFORMAÇÃO ADICIONAL.....	28
CAPÍTULO I .....	28
OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES.....	28
1. OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA .....	28
2. POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO.....	33
CAPÍTULO II .....	34
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO .....	34
3. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO .....	34
4. CONSULTA DA CARTEIRA .....	34
5. DOCUMENTAÇÃO .....	34
6. RELATÓRIOS E CONTAS.....	34
CAPÍTULO V.....	35
REGIME FISCAL .....	35
7. Tributação dos organismos de investimento coletivo (OIC)/OIC .....	35
1.1 Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) .....	35
1.2 Imposto do Selo.....	35
8. Tributação dos participantes .....	35

**PARTE I**  
**INFORMAÇÃO GERAL**  
**CAPÍTULO I**

**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES**

**1. OIC**

- a) O OIC denomina-se “IMOINVESTIMENTO – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado”, adiante designado apenas por “OIC”.
- b) O OIC constitui-se como OIC Especial de Investimento Imobiliário Fechado, objeto de oferta particular, dirigido exclusivamente a investidores qualificados nos termos constantes do Código de Valores Mobiliários, e regula a sua atividade pela legislação em vigor para os OICs de investimento imobiliários, nomeadamente, pelo disposto no Decreto-Lei n.º 27/ 2023, de 28 de abril - Regime da Gestão de Ativos, do Regulamento 2/2015 da CMVM e pelo seu Regulamento de Gestão.
- c) A constituição do OIC foi autorizada por deliberação da CMVM, em 14 de dezembro de 2012, tendo iniciado a sua atividade em 18 de dezembro de 2012.
- d) O OIC tem uma duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, podendo ser prorrogado por períodos de 10 (dez) anos.
- e) O OIC foi constituído em 18 de dezembro de 2012 com um capital inicial de €5.000.000, representado por 5.000.000 de unidades de participação com o valor unitário, para efeitos de subscrição inicial, de 1€ (um euro) cada. Em 26 de dezembro de 2012, foram subscritos 97.000.000, tendo o capital do OIC passado a ser de €102.000.000, representado por €102.000.000 de unidades de participação. Em 16 de abril de 2014 foram subscritos €1.499.999,72, tendo o capital do OIC passado a ser de €103.499.999,72, representado por 103.533.115 unidades de participação. Em 16 de julho de 2014 foram subscritos €17.186.682,54, tendo o capital do OIC passado a ser de €110.644.443,32, representado por 122.553.348 unidades de participação. Em 16 de dezembro de 2014, foram subscritos €74.050.000,39, tendo o capital do OIC passado a ser de €157.503.988, representado por 204.931.811 unidades de participação.
- f) O capital do OIC pode ser aumentado por uma ou mais vezes, por deliberação da Assembleia de Participantes através de entradas em numerário ou espécie, reservada ou não a participantes, e sujeita a comunicação ou autorização da CMVM sempre que devida nos termos da regulamentação aplicável.
- g) Nos termos da alínea e) do n.º 2 do artigo 23º do Regulamento de Gestão do OIC, foi aprovado na Assembleia de Participantes de 3 de fevereiro de 2022 a prorrogação do OIC por mais dois (2) anos, até 14 de dezembro de 2024.
- h) O OIC tem 1 (um) participante à data de 31 de dezembro de 2023.

- i) A data da última atualização do regulamento de gestão foi em 23 de agosto de 2024.

## 2. A SOCIEDADE GESTORA<sup>12</sup>

- a) A administração, gestão e representação do OIC cabem, por mandato dos participantes, que se considera atribuído por simples subscrição das unidades de participação, e que se mantém enquanto essa participação subsistir, à GNB Gestão de Ativos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo S.A. (adiante a “GNB GA” ou “Entidade Gestora”), com sede na Avenida Doutor Mário Soares, Taguspark, Edifício 2, Piso 1, em Porto Salvo.
- b) A GNB GA é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente realizado, é de €3.000.000,00 (três milhões Euros).
- c) A Entidade Gestora constituiu-se em 23 de julho de 1987 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 29 julho de 1991.
- d) A GNB - Gestão de Ativos, SGOIC, S.A., é detida a 100% pelo NOVO BANCO S.A.
- e) Compete à Entidade Gestora, administrar e gerir o investimento, adotando um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial:
- i. A gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos;
  - ii. A gestão do risco associado ao investimento incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento;
  - iii. Selecionar os valores que devem constituir o OIC, de acordo com a política de investimentos prevista no presente Regulamento de Gestão;
  - iv. Administrar imóveis, gerir instalações e controlar e supervisionar o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases;
  - v. Prestar os serviços necessários ao cumprimento das suas obrigações fiduciárias;
  - vi. Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão dos organismos de investimento coletivo, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;

---

<sup>1</sup> A administração do Fundo cabe à GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (atual GNB-RE) por autorização da CMVM de 08/02/2018. Até 02/04/2018 a administração do Fundo foi efetuada pela Selecta – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

<sup>2</sup> Em 4 de dezembro de 2023 a GNB Real Estate, SGOIC, S.A. foi incorporada e assumiu a designação de GNB Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.

- vii. Prestar outros serviços relacionados com a gestão do organismo de investimento alternativo e ativos, incluindo sociedades, em que tenha investido por conta do organismo de investimento alternativo;
- viii. Garantir que os participantes dos organismos de investimento coletivo que gere são tratados equitativamente, abstendo-se de colocar os interesses de um grupo de participantes acima dos interesses de qualquer outro grupo de participantes;
- ix. Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- x. Assegurar o estabelecimento de procedimentos apropriados e coerentes para se poder efetuar uma valorização correta e independente dos ativos sob gestão;
- xi. Avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação e emitir declarações fiscais;
- xii. Emitir, em ligação com o depositário, as unidades de participação e autorizar o seu reembolso;
- xiii. Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
- xiv. Assegurar-se que não são cobrados ou imputados ao OIC, ou aos seus participantes, custos que não se encontrem previstos nos respetivos documentos constitutivos;
- xv. Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
- xvi. Distribuir rendimentos;
- xvii. Emitir, resgatar ou reembolsar unidades de participação;
- xviii. Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- xix. Registrar e conservar os documentos do OIC;
- xx. Comercializar as unidades de participação dos organismos de investimento coletivo sob gestão;
- xxi. Tomar as decisões necessárias no âmbito da política de distribuição de resultados do OIC e efetuar as operações adequadas à respetiva execução;
- xxii. Dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos por lei ou pelo regulamento de gestão.

- f) No exercício das suas atribuições, a Entidade Gestora observará os condicionalismos legais em vigor, nomeadamente os que se referem às operações especialmente vedadas.
- g) A substituição da Entidade Gestora depende da autorização da CMVM, a qual é notificada à Entidade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido, tornando-se eficaz 40 dias após a data de notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pela Entidade Gestora.
- h) A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do regulamento de gestão.
- i) A Entidade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do OIC de investimento e na distribuição dos resultados, definindo a CMVM, por regulamento, os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.

### 3. AS ENTIDADES SUBCONTRATADAS

- a) A Entidade Gestora, nos termos e para os efeitos do previsto no n.º 7 do artigo 70º do Decreto-Lei n.º 27/ 2023, de 28 de abril (RGA), subcontratou a empresa Whitestar Asset Solutions, S.A. para o *servicing* de ativos imobiliários.
- b) A Entidade Gestora, nos termos e para os efeitos do previsto no n.º 7 do artigo 70º do Decreto-Lei n.º 27/ 2023, de 28 de abril (RGA), subcontratou a empresa Finsolutia Spain, S.L. para o *servicing* de ativos imobiliários em Espanha.

### 4. O DEPOSITÁRIO

- a) É Depositário dos valores que constituem o OIC o NOVO BANCO, S.A., com sede na Avenida Doutor Mário Soares, Taguspark, Edifício 1, em Porto Salvo, com o número único 513 204 016 de Pessoa Coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 26 de setembro de 2014.
- b) O Depositário obriga-se, no exercício das suas funções, a agir de modo independente e no exclusivo interesse dos participantes do OIC, competindo, designadamente, as seguintes funções:
  - i. Cumprir a lei, os regulamentos, os Documentos Constitutivos e os contratos celebrados no âmbito da gestão do OIC;
  - ii. Guardar os ativos do OIC, incluindo os ativos que sejam transferidos para o OIC pelas contrapartes deste para garantia de operações de empréstimo ou de reporte de instrumentos financeiros ou de operações de derivados realizadas por conta do OIC, e:
    - tendo os ativos a natureza de instrumentos financeiros suscetíveis de ser recebidos em depósito ou inscritos em registo, obriga-se a assegurar a guarda desses ativos, por registo ou por entrega física, numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros, devendo ainda assegurar que todos os instrumentos financeiros suscetíveis de registo sejam registados nos seus livros em contas separadas, em nome de cada um dos

- OICs, de modo a que possam a todo o tempo ser claramente identificados como pertencentes ao OIC;
- no que respeita aos ativos referidos na subalínea anterior, deverá verificar a titularidade do OIC sobre esses ativos bem como registar e manter atualizado o registo dos ativos relativamente aos quais essa titularidade seja comprovada, sendo essa verificação efetuada com base nas informações ou documentos facultados pela Entidade Gestora, e caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos.
- iii. Receber em depósito ou inscrever em registo os ativos do OIC;
  - iv. Executar as instruções da Entidade Gestora relacionadas com os ativos do OIC, salvo se as mesmas forem contrárias à lei, aos regulamentos ou aos documentos constitutivos;
  - v. Assegurar que, nas operações relativas aos ativos que integram o OIC, a contrapartida lhe é entregue nos prazos conformes à prática do mercado;
  - vi. Pagar aos participantes os rendimentos e o valor do resgate, reembolso ou produto da liquidação das unidades de participação;
  - vii. Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas para o OIC;
  - viii. Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos à sua guarda e dos passivos do OIC;
  - ix. Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da lei, dos regulamentos e dos documentos constitutivos, designadamente no que se refere:
    - i. à política de investimentos;
    - ii. à política de distribuição dos rendimentos do OIC;
    - iii. ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação;
    - iv. à matéria de conflito de interesses.
  - x. Informar imediatamente a Entidade Gestora de qualquer alteração na composição dos seus órgãos de administração, devendo a Entidade Gestora notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração;
  - xi. Salvo no caso em que as unidades de participação estejam integradas na Central de Valores Mobiliários, será responsável pela reprodução do registo da emissão das unidades de participação representativas do património do OIC;
  - xii. Pela abertura e manutenção das contas de registo individualizado em nome de cada um dos participantes do OIC.
- c) A Entidade Gestora e o Depositário respondem solidariamente perante os participantes pelo cumprimento das obrigações contraídas nos termos da lei e do regulamento de gestão.
- d) A Entidade Gestora e o Depositário respondem, designadamente, pelos prejuízos causados aos participantes em consequência de erros e irregularidades na valorização do património do OIC de investimento e na distribuição dos resultados, definindo a CMVM, por regulamento, os termos de prestação das informações à CMVM e as condições em que os participantes devem ser compensados.
- e) O recurso por parte do Depositário a serviços de terceiras entidades não afeta a responsabilidade previstas n 3 e n.º 4 do presente artigo.

A substituição do Depositário depende da autorização da CMVM, a qual é notificada à Entidade Gestora no prazo de 15 dias, a contar da receção do pedido, tornando-se eficaz 40 dias após a

data de notificação da decisão de deferimento ou após o decurso daquele prazo, ou em data posterior indicada pela Entidade Gestora.

## 5. AS ENTIDADES COMERCIALIZADORAS

- a) As entidades encarregadas da comercialização das unidades de participação junto dos investidores são o NOVO BANCO, S.A., e a GNB Gestão de Ativos – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A.
- b) No exercício das suas funções, compete às Entidades colocadoras, designadamente:
- i) Facultar aos Investidores, prévia e gratuitamente, o Regulamento de Gestão;
  - ii) Comunicar individualmente aos respetivos Participantes determinados factos relevantes, dentro dos prazos legalmente impostos para o efeito.

## 6. O AUDITOR

As contas do OIC são auditadas pela Mazars & Associados, SROC, S.A., com sede na Rua Tomás da Fonseca, Torres de Lisboa - Torre G, 5º andar 1600-209 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas com o n.º 51 e registada na CMVM com o nº 20161394 e representada por qualquer um dos sócios ou revisores oficiais de contas contratados.

## 7. AVALIADORES EXTERNOS

- a) As aquisições de bens imóveis para o OIC e as respetivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois Peritos independentes.
- b) Em cada avaliação de um imóvel deve participar pelo menos um PAI que não tenha avaliado o imóvel na avaliação anterior, devendo a sociedade gestora disponibilizar ao perito toda a informação e documentação relevante para efeitos de avaliação do imóvel.
- c) Os Peritos Avaliadores registados na CMVM que farão as avaliações dos imóveis integrantes do OIC, são os seguintes:

Peritos Avaliadores	Registo CMVM
A2V, Lda	PAI/2016/0515
António Pedro de Oliveira e Costa	PAI/2009/0070
AVALIFE - Avaliação e Fiscalização de Imóveis, Lda.	PAI/2011/0039
Avalengis - Avaliações de Património, Estudos e Projectos de Engenharia, Lda	PAI/2012/0081
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliação, Lda.	PAI/2003/0006
BESTURBAN - Avaliação e Gestão de Patrimónios Imobiliários, Lda	PAI/2011/0119
BPICTURE - Consultoria, Unipessoal, Lda	PAI/2019/0033
BRICK - Serviços de Engenharia, Lda	PAI/2009/0048
Casaol - Gestão de Projectos Imobiliários, Lda.	PAI/2006/0010
Cerat - Consultores de Engenharia, SA	PAI/2005/0009
ContraValor - Consultores de Avaliação, Lda	PAI/2009/0050

Peritos Avaliadores	Registo CMVM
Custo Marginal - Serviços de Avaliação Imobiliária e Consultoria, Lda.	PAI/2013/0068
ECN - Projectos e Construções Lda.	PAI/2016/0185
Engicouto Unipessoal Lda.	PAI/2019/0041
ENVISÁBIO - Engenharia Unipessoal, Lda	PAI/2011/0015
Eleutério Félix Ferreira	PAI/2015/0109
Garen - Avaliações de Ativos, Lda.	PAI/2007/0019
GesvaltPremium, S.A.	PAI/2017/0092
QUANTS, LDA.	PAI/2018/0100
HANDBIZ, Lda	PAI/2011/0054
Hemisphere Roads - Unipessoal Lda	PAI/2021/0075
João Manuel dos Santos Caldeira	PAI/2012/0005
J. M. Oliveira e Costa - Avaliações, Consultadoria e Projectos de Engenharia, Lda	PAI/2011/0057
J. P. Carvalho - Projectos de Engenharia e Consultoria, Sociedade Unipessoal, Lda	PAI/2012/0057
Ktesios Appraisal - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda	PAI/2009/0049
Luso-Roux, Avaliações, Lda	PAI/2016/0160
MA2R - Consulting, Lda	PAI/2014/0085
Mencovaz - Consultoria Imobiliária e Avaliações, Lda.	PAI/2008/0011
More Value - Avaliações, Lda	PAI/2014/0116
PFC Value, Lda.	PAI/2019/0023
P&I - Propriedade Investimento, Consultores em Investimento Imobiliário, Lda	PAI/2003/0018
PVW TINSA - Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2003/0050
Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.	PAI/2005/0013
Rockvalue Consulting Portugal, Lda.	PAI/2011/0023
Structure Value - Avaliações Imobiliárias, Lda.	PAI/2009/0047
TKA, Lda	PAI/2006/0005
Terraval - Avaliação e Consultoria Imobiliária, Lda	PAI/2005/0003
TOLERANTEQUATION - Unipessoal, Lda.	PAI/2019/0040
Torres Mascarenhas, Lda.	PAI/2010/0054
TRUSTVAL - Avaliações e Consultadoria, Lda	PAI/2017/0047
Urbanflow - Engenharia e Consultoria, Lda.	PAI/2012/0032
X - Yield - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal Lda	PAI/2016/0204

## 8. CONSULTORES EXTERNOS

A Entidade Gestora poderá recorrer a consultores de investimento externos nomeadamente:

- Cushman & Wakefield – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda
- CBRE - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda

**CAPÍTULO II****POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS****1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO OIC**

- a) O Fundo orientará a sua política de investimento por princípios de rigor, rentabilidade e diversificação de risco, visando a maximização do valor das Unidades de Participação, numa perspetiva de médio e longo prazo, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o Fundo através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela sua valorização, não privilegiando nenhuma área particular de atividade. Nos primeiros meses, o Fundo será primordialmente constituído por imóveis destinados a promoção turística, localizados em Portugal, Espanha e países da União Europeia e OCDE.
- b) Na gestão do Fundo não é adotado qualquer parâmetro de referência.
- c) O investimento imobiliário do Fundo será realizado preferencialmente em Portugal, não ficando, porém, condicionado a qualquer limite de concentração ou dispersão geográfica, que não os que decorram da regulamentação em vigor.
- d) O Fundo poderá ser constituído por todos os direitos e ativos passíveis de integrar o património dos fundos especiais de investimento fechados de subscrição particular, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente, simples direitos de exploração sobre imóveis, valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez. O património do Fundo poderá ser constituído por participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários. O investimento em sociedades imobiliárias não se encontra sujeito a qualquer limite.
- e) O Fundo poderá, nomeadamente, investir na aquisição, promoção ou exploração:
- Do direito de propriedade, de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente, de prédios urbanos, mistos ou rústicos para desenvolvimento de projetos de urbanização, loteamento e construção para posterior venda, arrendamento ou outra forma de exploração onerosa ou valorização permitida;
  - De projetos de construção/reabilitação de imóveis, para arrendamento, revenda ou outras formas de exploração onerosa, tendo em vista a respetiva exploração económica;
  - De prédios urbanos destinados a serviços, logística, turismo, comércio, habitação e serviços, ou outros destinos imobiliários;
  - De prédios rústicos ou mistos, não desenvolvendo investimento florestal, mas sim destinados a constituir, uma clara aposta, nomeadamente, no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas, turísticas, polos logísticos, atividades de lazer, infraestruturas, ou quaisquer outros destinos legalmente permitidos;
  - De sociedades imobiliárias;
  - De Unidades de Participação em outros Fundos Imobiliários.
- f) O património do Fundo não obedecerá a qualquer limite de concentração do seu património num único imóvel.

- g) O Fundo pode:
- Investir em prédios rústicos ou mistos até 100% do seu ativo;
  - Investir em projetos de construção até 100% do seu ativo;
  - Manter até 100% do seu ativo total em arrendamento ou outra forma de exploração onerosa de imóveis com uma mesma entidade
  - O valor dos imóveis arrendados, ou objeto de outras formas de exploração onerosa, não pode representar menos de 10% do ativo total do Fundo;
  - O Fundo poderá deter a totalidade do capital social de sociedades imobiliárias;
- h) O Fundo poderá contrair dívida na prossecução dos seus objetivos. O endividamento encontra-se sujeito ao limite de 33% do ativo total.
- i) A título acessório, o Fundo pode investir a sua liquidez em depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos por um estado-membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.

## 2. PARÂMETROS DE REFERÊNCIA (Benchmarks)

O OIC é gerido ativamente não adotando qualquer parâmetro de referência tendo a Sociedade Gestora poder discricionário sobre a composição da carteira do OIC dentro dos limites estabelecidos nos pontos 3. do presente ponto.

## 3. LIMITES AO INVESTIMENTO

### 3.1 Limites contratuais ao investimento (autolimites)

O OIC não tem autolimites contratuais definidos para além dos identificados no ponto seguinte.

### 3.2 Limites legais ao investimento

A composição do património do OIC deverá obedecer às normas legais em vigor pelo que terá de respeitar, o Regulamento da CMVM n.º7/ 2023, nomeadamente, os seguintes limites:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do seu ativo total;
- b) O limite previsto na alínea anterior, não se aplica durante os últimos 24 meses da duração inicial do OIA imobiliário;
- c) Em caso de prorrogação da duração inicial do OIC, o limite previsto na alínea a) é aplicável após seis meses, contados a partir da data do termo da duração inicial, até ao início do último terço da duração da prorrogação do OIC.
- d) Em caso de nova prorrogação da duração do OIC, não se aplica o disposto nas alíneas b) e c).
- e) A CMVM pode autorizar que os OIA imobiliários detenham transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite os limites referidos na alínea a), em casos devidamente fundamentados pela sociedade gestora.

## 4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO

### 4.1 Instrumentos Financeiros Derivados

- a) A Entidade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados, para cobertura do risco associado à gestão do património do Fundo, cumpridos os seguintes limites legais ou regulamentarmente aplicáveis em cada momento;
- b) A exposição resultante aos ativos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do Fundo;
- c) São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em mercados regulamentados ou fora deles e cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos ativos e passivos detidos pelo Fundo;
- d) O Fundo poderá estar exposto a uma única contraparte;
- e) Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transacionados fora de mercados regulamentados, a exposição que o Fundo pode apresentar, relativamente a cada contraparte, não pode ser superior a um terço do respetivo património.

### 4.2 Reportes e empréstimos

O OIC não recorre à utilização de operações de empréstimo e reporte, e de *swaps* de retorno total.

### 4.3 Outras Técnicas e instrumentos de gestão e características de outros empréstimos suscetíveis de serem utilizados na gestão do OIC, nomeadamente termos e condições do recurso a mecanismos de gestão de liquidez

Não aplicável, trata-se de um OIA imobiliário fechado pelo que não recorre a outras técnicas e instrumentos de gestão nem a mecanismos de gestão de liquidez.

## 5. CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS DO OIC

### 5.1 Sustentabilidade - Riscos e potenciais impactos na rendibilidade do OIC

- a) Riscos em matéria de sustentabilidade: Os riscos em matéria de sustentabilidade podem ser definidos como eventos ambientais, sociais e/ou de governação nos investimentos detidos pelo OIC que possam causar impactos negativos, reais ou potenciais, nos fatores de sustentabilidade, como alterações climáticas e outras questões ambientais, respeito pelos direitos humanos, condições laborais e outras questões sociais, bem como na existência de normas e práticas de governação robustas e transparentes a nível corporativo. A negligência de tais riscos e seus potenciais impactos negativos pode pôr em risco a rendibilidade do OIC ao longo do tempo e consequentemente o valor do investimento.
- b) Avaliação e gestão dos riscos em matéria de sustentabilidade: Considerando a política e a estratégia de investimento do OIC, o horizonte temporal recomendado do investimento e o universo de ativos elegíveis onde o OIC pode investir, podem surgir riscos materiais em matéria de sustentabilidade que poderão causar um impacto adverso no desempenho de longo prazo do

OIC. A fim de reduzir e mitigar estes riscos, a Sociedade Gestora sempre que atendível tem em consideração os riscos em matéria de sustentabilidade no seu processo de tomada de decisões de investimento, avaliando e gerindo potenciais impactos adversos nos fatores de sustentabilidade (e consequentemente no desempenho de longo prazo do OIC) dos ativos subjacentes e na alocação global da carteira. Os riscos de sustentabilidade são avaliados e geridos pela Sociedade Gestora durante o processo de tomada de decisão de investimento / seleção de ativos e construção da carteira através da avaliação de informação pública.

c) Não obstante a avaliação e gestão ativa dos riscos em matéria de sustentabilidade realizadas pela Sociedade Gestora referidas no ponto anterior, o OIC não tem como objetivo explícito investimentos sustentáveis nem promove ativamente características ambientais ou sociais nos termos dos artigos 9º e 8º respetivamente do Regulamento (UE) 2019/2088 de 27 de novembro de 2019 relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros ("Regulamento SFDR") e, por conseguinte, encontra-se inserido no artigo 6º do referido regulamento.

d) Regulamento da Taxonomia: Os investimentos subjacentes a este OIC não têm em conta os critérios da União Europeia aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental nos termos do Regulamento (UE) 2020/852 Do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 ("Regulamento da Taxonomia")

## 6. VALORIZAÇÃO DOS ATIVOS

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores ativos e passivos que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

### 6.1 REGRAS DE VALORIMETRIA

- a) O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento, efetuando a Entidade Gestora a dedução da seguinte forma sequencial:
  - i. Dedução ao património do OIC todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes às comissões de gestão e depósito e à taxa de supervisão;
  - ii. Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
  - iii. Dedução da comissão de gestão variável, caso aplicável; e
  - iv. Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.
- b) As unidades de participação de organismos de investimento coletivo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.
- c) Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho no momento de referência, do mercado mais representativo e com maior liquidez, ou no mercado onde os mesmos são normalmente transacionados pela Entidade Gestora, onde os valores se encontrem admitidos

à negociação, ou na sua falta, de acordo com o critério do justo valor ou do valor conservador previstos no Regulamento da CMVM n.º 7/ 2023 de 29 de dezembro.

- d) A avaliação de imóveis é realizada por, pelo menos, dois PAI, nos seguintes termos:
- a) Com uma periodicidade mínima de, pelo menos, 12 meses, ou, no caso dos OIA imobiliários abertos, com uma periodicidade mínima:
    - i) De seis meses; ou
    - ii) Correspondente à periodicidade do resgate, se esta for superior a seis meses.
  - b) Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
  - c) Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente a alteração da classificação do solo;
  - d) Previamente à fusão ou cisão de OIA imobiliário, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da operação;
  - f) Previamente à liquidação em espécie do OIC, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.
- e) Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois PAI.
- f) Caso os valores atribuídos difiram entre si mais de 20 %, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro PAI.
- g) Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- h) Em derrogação do disposto na alínea b), os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com o previsto na alínea a) do presente artigo.
- i) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do OIC, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no respetivo passivo.
- j) A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos do número anterior, para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- k) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente:
- a) O OIC:
    - i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
    - ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
    - iii) Transfira a posse para o promitente adquirente;
  - b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;

c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

l) Projetos de construção

A avaliação dos projetos de construção é realizada por, pelo menos, dois PAI, nos seguintes termos:

a) Previamente ao início do projeto;

b) Com a periodicidade mínima indicada no artigo anterior e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel;

c) Em caso de fusão, de cisão ou de liquidação, do OIC, com uma antecedência máxima de três meses.

d) Na avaliação dos projetos de construção considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20 % relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.

e) A periodicidade de realização dos autos de medição deve ser adequada ao cumprimento do requisito definido no número anterior.

f) Para efeitos da avaliação de projetos de construção, os autos de medição da situação da obra são obrigatoriamente facultados ao PAI e incluídos no respetivo relatório de avaliação.

g) Podem ser desenvolvidos projetos de construção em parceria com entidades idóneas e possuidoras de reconhecida competência técnica e experiência no sector imobiliário.

h) As relações entre o OIC e as entidades referidas no número anterior são regidas por contrato escrito, o qual acautela os melhores interesses do OIC e dos respetivos participantes.

i) A sociedade gestora exerce um controlo ativo sobre o desenvolvimento dos projetos de construção e não pode adiantar quantias que não sejam inequivocamente relativas a custos de execução da obra.

m) Reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo:

- A avaliação de projetos de reabilitação e das obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo fica sujeita ao regime aplicável aos projetos de construção.

- Considera-se que os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis têm montante significativo quando representam pelo menos 50 % do valor final do imóvel.

## 6.2 MOMENTO DE REFERÊNCIA DA VALORIZAÇÃO

A Entidade Gestora calculará no último dia de cada mês, às 17h30m (dezassete horas e trinta minutos), e com referência ao último dia desse mês, o valor da unidade de participação dividindo o Valor Líquido Global do OIC pelo número de Unidades de Participação em circulação, divulgando o mesmo no site da CMVM.

## 7. CUSTOS E ENCARGOS

### 7.1. Síntese de todos os custos e encargos

Tabela de encargos correntes do OIC durante o ano de 2023:

ENCARGOS	Valor	% VLG F
Comissão de Gestão	99 999,96	0,4188%
<i>Imposto de Selo C Gestão</i>	4 000,00	0,0168%
Comissão de Depósito	17 887,44	0,0749%
<i>Imposto de Selo C Depósito</i>	715,50	0,0030%
Taxa de Supervisão	7 633,44	0,0320%
Custos de Auditoria	7 576,80	0,0317%
Custos de Avaliação	13 210,20	0,0553%
<i>Imposto Selo VLG F</i>	12 352,42	0,0517%
Outros encargos correntes	1 053,33	0,0044%
<b>Total de Custos</b>	<b>164 429,09</b>	
<b>VLGF Médio</b>	<b>23 877 641,05</b>	
<b>TEC</b>	<b>0,6886%</b>	

## 7.2. Comissões e Encargos a suportar pelos OIC

### 7.2.1 Comissão de Gestão

Pelo exercício da sua atividade a Entidade Gestora, receberá do Fundo uma comissão anual de 0,30% (zero vírgula trinta por cento) calculada mensalmente sobre o Valor Líquido Global do Fundo, através da seguinte fórmula:

Comissão de Gestão =  $(0,30\% \times (\text{n}^\circ \text{ dias do mês}/365)) \times \text{Valor Líquido Global do Fundo no final do mês}$

A comissão de gestão será cobrada mensalmente.

A comissão de Gestão terá um mínimo anual de 100.000€ (cem mil euros), correspondentes a um valor mínimo mensal de 8.333,33€ (oito mil trezentos e trinta e três euros e trinta a três cêntimos) e um máximo anual de 800.000€ (oitocentos mil euros), correspondente a um valor máximo mensal de 66.666,66€ (sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis euros e sessenta e seis cêntimos).

### 7.2.2 Comissão de Depósito

Pelo exercício das suas funções, o Depositário receberá do Fundo uma comissão anual de 0,075% (zero vírgula zero setenta e cinco por cento) calculada mensalmente sobre o Valor Líquido Global do Fundo, através da seguinte fórmula:

Comissão de Depósito =  $(0,075\% \times (\text{n}^\circ \text{ dias do mês}/365)) \times \text{Valor Líquido Global do Fundo no final do mês}$

A comissão de depósito será cobrada trimestralmente, por referência aos trimestres do ano civil com início em janeiro, abril, julho e outubro, no primeiro dia útil do mês seguinte ao trimestre a que respeita.

### 7.2.3 Outros Custos e Encargos

Para além da comissão de gestão e da comissão de depósito e de todas as despesas e encargos previstos na Lei e no presente Regulamento de Gestão, o OIC suportará todas as despesas, encargos e responsabilidades, relativas ou decorrentes da aquisição, alienação, construção,

manutenção e arrendamento de imóveis do OIC ou conexas com operações sobre valores mobiliários por conta do OIC, as relativas ou decorrentes da administração dos ativos do OIC, bem como as relativas ou decorrentes da concepção e execução de projetos de desenvolvimento imobiliário relativos aos ativos do OIC, nomeadamente:

1. Todas as despesas implícitas na compra, manutenção e venda de imóveis e nomeadamente:
  - a) Todas as despesas notariais e registrais;
  - b) Quaisquer impostos ou taxas dos imóveis;
  - c) Todas as custas judiciais incluindo as referentes a processos a que o Fundo, na sua qualidade de proprietário esteja envolvido, caso em que as despesas de honorários de advogados e solicitadores serão também encargo do Fundo, não se incluindo neste conceito a mera execução de atos notariais e registrais;
  - d) Todas as despesas ou avenças de honorários de advogados e solicitadores;
  - e) Comissões de mediação imobiliária, que não poderão, no entanto, exceder 5% do valor da transação subjacente, caso em que a diferença para esses 5% será encargo da Entidade Gestora;
  - f) Todos os encargos com a realização de manutenção e/ou benfeitorias nos bens do OIC incluindo as diversas taxas e impostos que existam ou venham a existir e que sejam devidos pelo proprietário do OIC.
  
2. Despesas referentes a avaliações realizadas por conta do OIC a ativos propriedade do OIC ou que venham a ser por este adquiridos.
  
3. Campanhas publicitárias realizadas com o objetivo de promoção quer dos bens do Fundo, quer do próprio Fundo.
  
4. Todas as despesas de compra e venda de valores mobiliários por conta do OIC e nomeadamente:
  - Despesas com transferências;
  - Despesas com conversões cambiais;
  - Despesas com transações no mercado de capitais;
  - Despesas com transações no mercado monetário
  - Custos de auditorias e revisão de contas obrigatórias.
  
5. Outros encargos devidamente documentados, que sejam realizados no cumprimento de obrigações legais do OIC.
  
6. Constitui também encargo do OIC a Taxa de Supervisão atualmente em vigor para ser entregue à CMVM, calculada sobre o Valor Líquido Global do OIC, correspondente ao último dia útil do mês
  
7. Outras despesas e encargos devidamente documentados e que decorram, de obrigações legais.
  
8. Com exceção das avaliações legalmente obrigatórias, os custos relativos à avaliação e mediação de imóveis apenas são imputáveis ao OIC relativamente a negócios que para este sejam concretizados.

## 8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

- a) O OIC será de capitalização, não estando prevista a distribuição de rendimentos ao longo da sua duração.
- b) Sem prejuízo do disposto da alínea anterior, a Entidade Gestora poderá proceder à distribuição pontual de rendimentos, recebendo cada participante a parcela de rendimentos a distribuir correspondente à respetiva quota-parte, caso entenda que o interesse dos participantes o recomendar, e desde que ouvido previamente o Comité Consultivo.
- c) Cabe à Entidade Gestora definir as necessidades previsíveis de reinvestimento, bem como os montantes necessários para salvaguardar a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

## 9. EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE VOTO

Não aplicável. O OIC não investe em ações ou em qualquer outro valor mobiliário admitido à cotação que confira o direito de voto.

## CAPÍTULO III

### UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

## 1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

### 1.1 Definição

O OIC é dividido em partes de conteúdo idêntico denominadas Unidades de Participação.

### 1.2 Forma de Representação

a) Os direitos dos Participantes são expressos em Unidades de Participação correspondentes às suas quotas-partes de que são titulares nos ativos que constituem o património do OIC.

b) Não está previsto o pedido de admissão à negociação em qualquer Mercado Organizado das Unidades de Participação do OIC.

d) As Unidades de Participação são nominativas, inteiras e desmaterializadas podendo a Entidade Gestora, em qualquer momento, optar pela sua representação em certificados nominativos ou ao portador, de acordo com o disposto no Código de Valores Mobiliários.

### 1.3 Sistema de Registo

As unidades de participação do OIC não estão integradas em sistema centralizado pelo que a única entidade registadora das unidades de participação do OIC é o Depositário.

## 2. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

### 2.1 Valor Inicial

A subscrição do Fundo será em dinheiro e o valor das Unidades de Participação, para efeitos de subscrição inicial do Fundo será de 1,00€ (um euro) no subperíodo inicial e no valor correspondente ao último valor mensal divulgado para Unidade de Participação no mês anterior à data de cada liquidação financeira, nos subperíodos subsequentes.

### 2.2 Valor para efeitos de Subscrição

O valor da Unidade de Participação para efeitos de subscrições subsequentes, as quais terão lugar em caso de aumento de capital do Fundo, será apurado com base no último valor mensal divulgado para Unidade de Participação no mês anterior à data da liquidação financeira, devendo o auditor do Fundo emitir parecer sobre o preço fixado.

### 2.3 Valor para efeitos de Resgate

O valor da Unidade de Participação para efeitos de resgate, quando o mesmo seja possível nos termos do presente Regulamento de Gestão, nomeadamente, para os participantes que se hajam oposto à prorrogação do prazo do Fundo, será o valor apurado no final do mês em que seja solicitado o resgate.

## 3. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E DE RESGATE

### 3.1 Períodos de Subscrição

1. A subscrição das unidades de participação correspondentes ao capital inicial do Fundo prolongar-se-á pelo prazo máximo de 30 (trinta) meses a contar da receção da autorização da CMVM, terá o montante máximo de 300.000.000€ (trezentos milhões de euros) e ocorrerá nos seguintes subperíodos de subscrição (subscrições intercalares):
  - a) O primeiro período de subscrição intercalar terá início no dia seguinte ao da autorização do Fundo pela CMVM, prolongando-se até ao dia 17 de dezembro de 2012, com liquidação financeira a 18 de dezembro de 2012, iniciando o Fundo a sua atividade nesse dia. O capital do Fundo será subscrito ao valor unitário de 1€ (um euro) por unidade de participação;
  - b) Caso o montante máximo referido no número 2 não seja atingido no primeiro período de subscrição intercalar, o Fundo ficará reduzido ao número de unidades de participação e ao montante efetivamente subscrito, o qual não poderá, no entanto, ser inferior a 5.000.000€;
  - c) Caso o montante máximo referido no número 2 não seja atingido no primeiro período de subscrição intercalar, os períodos subsequentes de subscrição intercalar decorrerão mensalmente, em valor até à concorrência com aquele, entre os dias 22 a 25 de dezembro de 2012, com liquidação a 26 e os dias 1 a 15, de cada um dos meses de janeiro de 2013 a junho de 2015 inclusive, ocorrendo a liquidação financeira no primeiro dia útil seguinte ao termo de cada prazo. No período de subscrição subsequente que decorra no mês de dezembro de 2012, o capital do Fundo será subscrito ao valor unitário de 1€ (um euro) por unidade de participação. Nos subperíodos de subscrição intercalar subsequentes, o preço de subscrição das

unidades de participação do Fundo corresponderá ao último valor mensal divulgado para Unidade de Participação no mês anterior à data de cada liquidação financeira, conforme referido no número 1 do Artigo 17º.

2. Caso a procura exceda o montante total da oferta, em qualquer dos subperíodos de subscrição referidos no número anterior, proceder-se-á ao rateio das respetivas ordens de subscrição. O rateio será realizado proporcionalmente ao número de unidades de participação requerido, com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobrantes em resultado do processo de arredondamento serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.
3. A qualidade de participante do Fundo poderá adquirir-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.
4. As subscrições subsequentes só podem ter lugar em aumentos de capital, após deliberação da Assembleia de Participantes que fixe os seus termos, de acordo com o previsto no nº 2 do Artigo 17º, bem como na restante legislação e regulamentação que rege os Fundos Especiais de Investimento Imobiliário, pelo que a subscrição assumir-se-á como efetiva: (i) quando a importância correspondente ao preço de emissão for integrado no ativo do Fundo, ou seja, no dia útil seguinte ao da data do termo do período de aumento de capital; (ii) ou, caso a subscrição da totalidade do capital posto à subscrição, seja atingida antes do termo do prazo estabelecido, no dia útil seguinte aquele em que o valor da totalidade do capital em oferta, seja atingida.
5. Verificada a subscrição inicial do capital do Fundo, e sempre que o interesse dos Participantes o justifique, poderá a Entidade Gestora propor o aumento ou a redução do capital do Fundo, cujos termos e condições deverão ser objeto de deliberação da Assembleia de Participantes.

### **3.2 Subscrições e resgates em numerário ou em espécie**

A Entidade Gestora poderá proceder a reembolsos em espécie, desde que a Assembleia de Participantes aprove a proposta que apresente para o efeito e todos os Participantes declarem expressamente não se opor a essa forma de reembolso. Os Participantes, em particular aqueles que hajam votado contra a prorrogação do Fundo, poderão também apresentar propostas de reembolso em espécie do valor das suas Unidades de Participação.

## **4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO**

### **4.1 Mínimos de Subscrição**

O montante mínimo de Unidades de Participação a subscrever é o correspondente ao montante de 15.000€ (quinze mil) euros.

### **4.2 Comissões de Subscrição**

Não há lugar a comissões de subscrição.

### 4.3 Data da subscrição Efetiva

A qualidade de participante do OIC adquire-se com a subscrição de Unidades de participação, efetuada através dos comercializadores e após a respetiva liquidação financeira.

Considera-se como data de subscrição, o dia útil seguinte àquele em que é calculado o valor da Unidade de Participação utilizado para efeitos de subscrição.

A liquidação financeira será efetuada na data de subscrição.

## 5. CONDIÇÕES DE RESGATE<sup>3</sup>

### 5.1 Comissões de Resgate

1. Tratando-se de um fundo de investimento imobiliário fechado, os resgates não são permitidos. No entanto, sempre que o prazo de duração do Fundo seja prorrogado, por deliberação tomada em Assembleia de Participantes, os Participantes que hajam votado contra a prorrogação, terão direito ao resgate, total ou parcial, das Unidades de Participação que detiverem.
2. Os Participantes que se enquadrem na situação descrita no número anterior e que pretendam solicitar o resgate das Unidades de Participação de que são titulares, deverão comunicar tal intenção por carta registada dirigida à Entidade Gestora, indicando o número de Unidades de Participação a reembolsar, no prazo de 30 dias subseqüentes à deliberação da Assembleia de Participantes que aprovou a prorrogação do prazo do Fundo.
3. A Entidade Gestora procederá, por uma ou mais vezes, ao reembolso dos resgates solicitados, nos seguintes prazos:
  - a) Até três meses após a data em que o Fundo terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, caso o Fundo disponha de liquidez suficiente para proceder aos reembolsos;
  - b) Até um ano após a data em que o Fundo terminaria se o seu prazo não tivesse sido prorrogado, sempre que para o efeito se verifique a necessidade de proceder à alienação de imóveis.
4. O valor das Unidades de Participação para efeitos de resgate corresponde ao valor fixado no ponto 2. deste capítulo
5. A Entidade Gestora poderá proceder a reembolsos em espécie, desde que a Assembleia de Participantes aprove a proposta que apresente para o efeito e todos os Participantes declarem expressamente não se opor a essa forma de reembolso. Os Participantes, em particular aqueles que hajam votado contra a prorrogação do Fundo, poderão também apresentar propostas de reembolso em espécie do valor das suas Unidades de Participação.
6. Não há lugar a comissões de resgate.

---

<sup>3</sup> Às unidades de participação inscritas antes da entrada em vigor do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, 26 de março de 2015, continua-se a aplicar a periodicidade mensal anteriormente estabelecida para os resgates, não lhes sendo aplicáveis as regras constantes no número 3.1 c).

## 5.2 Pré-aviso

Sendo um OIA imobiliário fechado, este pré-aviso não se aplica.

## 6. CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA

Não existem condições aplicáveis.

## 7. CONDIÇÕES DE SUSPENSÃO DAS OPERAÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E RESGATE DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Sendo um OIA imobiliário fechado, este pré-aviso não se aplica.

## 8. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO

As Unidades de Participação do OIC não se encontram admitidas à negociação em Bolsa de Valores.

## CAPÍTULO IV

### CONDIÇÕES DE DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PRORROGAÇÃO DA DURAÇÃO DO OIC

1. Só a Entidade Gestora, e nunca os participantes, individual ou coletivamente, poderá decidir a liquidação, partilha e extinção do OIC.
2. Tomada a decisão de liquidação, fundada no interesse dos participantes, com salvaguarda da defesa do mercado, deve a mesma ser imediatamente comunicada à CMVM, individualmente comunicada a cada participante (em papel ou outro suporte duradouro) e publicada no sistema de difusão de informação da CMVM acedendo ao website [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt), bem como, imediatamente objeto de aviso público afixado em todos os locais de comercialização das unidades de participação, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação .
3. A entrada do OIC em processo de liquidação determina a imediata suspensão das subscrições e resgates, desde que obtido o acordo do Depositário em conformidade com o n.º 3 do art.º 3º.
4. O prazo para a liquidação do OIC, a contar da data da dissolução não pode ser superior a um (1) ano, podendo a CMVM, em casos excecionais e a requerimento da Entidade Gestora, devidamente fundamentado, prorrogar este prazo não sendo a Entidade Gestora o liquidatário.
5. Durante o período de liquidação, suspendem-se os deveres de informação sobre o valor das unidades de participação e sobre a composição da carteira, mantendo a Entidade Gestora, o dever de elaboração, envio e publicação dos relatórios e contas, a procedendo ao envio mensal à CMVM duma memória explicativa da evolução do processo de liquidação do OIC.

6. O valor final de liquidação por unidade de participação do OIC é divulgado pela Entidade Gestora, nos cinco dias úteis subsequentes ao seu apuramento, pelos meios previstos para a divulgação do valor das unidades de participação e da composição da carteira do OIC, devendo as contas de liquidação do OIC de investimento ser enviadas à CMVM no prazo de cinco (5) dias úteis a contar da data do encerramento da liquidação, que ocorre no momento do pagamento do produto de liquidação aos participantes.
7. O prazo para pagamento aos participantes do produto da liquidação do OIC, contado a partir do apuramento do valor final de liquidação, referido no número anterior, não pode exceder em cinco (5) dias úteis o prazo previsto para efeitos de pagamento do pedido de reembolso, salvo se, mediante justificação devidamente fundamentada pelo liquidatário, a CMVM autorizar prazo superior.
8. Decidida nos termos dos números anteriores, a liquidação do OIC, a Entidade Gestora realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do Banco Depositário, o produto da liquidação, considerando-se o OIC extinto na data da receção pela CMVM das contas da liquidação.
9. A liquidação do OIC não deverá ocorrer antes de decorridos 7 (sete) anos sobre a sua constituição.

## **CAPÍTULO V**

### **DIREITOS DOS PARTICIPANTES**

- a) A qualidade de Participante do OIC adquire-se mediante a subscrição efetiva de Unidades de Participação, ou pela sua aquisição em mercado secundário.
- b) A subscrição de Unidades de Participação implica a aceitação do presente Regulamento de Gestão e confere à Entidade Gestora os poderes necessários para realizar os atos de administração do OIC, considerando-se que o mandato dos Participantes é atribuído pela simples subscrição das Unidades de Participação e mantêm-se inalterado enquanto a Participação perdurar.
- c) Os Participantes adquirem os seguintes direitos:
  - i. a obter, num suporte duradouro ou através de um sítio na Internet, o regulamento de gestão e os relatórios e contas anual e semestral, gratuitamente, junto da Entidade Gestora e das entidades Comercializadoras, qualquer que seja a modalidade de comercialização do OIC, que serão facultados gratuitamente em papel aos participantes que o requeiram;
  - ii. à titularidade de uma quota-parte dos valores que integram o OIC;
  - iii. a resgatar as unidades de participação sem pagar a respetiva comissão quando ocorram as seguintes alterações (até 40 dias após a data da comunicação):
    - um aumento global das comissões de gestão e de depósito;
    - ou uma modificação significativa da política de investimentos e da política de distribuição de rendimentos.
  - iv. aos rendimentos que o OIC distribua, nos termos previstos no presente Regulamento de Gestão, na proporção das unidades de participação detidas;

- v. à quota-parte do produto da liquidação, em caso de dissolução do OIC, na proporção das unidades de participação detidas;
- vi. a serem ressarcidos pela Entidade Gestora dos prejuízos sofridos sempre que, em consequência de erros imputáveis àquela ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação, a diferença entre o valor que deveria ter sido apurado de acordo com as normas aplicáveis e o valor efetivamente utilizado nas subscrições e resgates seja igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do exercício do direito de indemnização que lhe seja reconhecido, nos termos gerais de direito.

## **CAPÍTULO VI**

### **OUTRAS INFORMAÇÕES**

#### **1. TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS**

- a) De modo a garantir a adequada gestão do OIC e por ordem ao cumprimento de todas as obrigações legais e regulamentares a que a Entidade Gestora está adstrita no âmbito da sua atividade de gestão de OICs de investimento imobiliário, os Participantes subscritores fornecem e autorizam o tratamento pela Entidade Gestora e/ou entidade por si subcontratada dos seus dados pessoais, nomeadamente, nome, morada, idade, data de nascimento, número de documento de identidade, número de contribuinte fiscal, telefone e endereço eletrónico.
- b) O Participante em qualquer momento poderá requerer o acesso aos seus dados, assim como requerer a sua retificação, por solicitação escrita ou pessoal, junto da Entidade Gestora, utilizando para tanto o endereço eletrónico [dpo@gnbga.pt](mailto:dpo@gnbga.pt) e/ ou o endereço postal da sede da Entidade Gestora (vide ponto 2. do capítulo I).
- c) Além do estabelecido nesta cláusula, a Entidade Gestora garante que cumpre todas as obrigações que para si resultam das leis de proteção de dados pessoais nomeadamente todo o disposto no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016 (Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados). Caso, outra legislação venha a substituir e/ou revogar total ou parcialmente a legislação mencionada, a Entidade Gestora adaptará os seus procedimentos de modo a poder cumprir com tudo o que vier a ser estipulado.
- d) Toda a informação detalhada e completa sobre o tratamento de dados pessoais do Participante encontra-se em anexo distribuído juntamente com o presente documento, bem como no sítio da internet [www.gnbga.pt](http://www.gnbga.pt).

#### **2. ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES**

- a) Todos os titulares de unidades de participação do Fundo têm o direito a participar na Assembleia de Participantes, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades que possuir.
- b) Além dos demais atos previstos na lei e no presente Regulamento, dependem de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:
  - O aumento das comissões que constituem encargo do Fundo;

- A modificação substancial da política de investimentos do Fundo;
  - A modificação da política de distribuição dos resultados do Fundo;
  - O aumento e redução do capital do Fundo;
  - A prorrogação do prazo do Fundo;
  - A substituição da Entidade Gestora.
- c) Compete à Entidade Gestora a convocação da Assembleia de Participantes por aviso publicado com um mínimo de dez dias de antecedência nos meios de divulgação dos deveres de informação consagrados na lei. Encontrando-se presentes todos os participantes, poderão os mesmos deliberar em Assembleia Universal desde que na mesma se encontre representada a Entidade Gestora, sendo neste caso dispensados os prazos e formalidades de convocatórias previstas nos números anteriores.
- d) Em primeira convocatória, a Assembleia de Participantes pode deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham pelo menos dois terços das unidades de participação do Fundo. Em segunda convocatória a Assembleia de Participantes deliberará independentemente do número de unidades de participação representado.
- e) As deliberações são aprovadas por maioria simples dos votos representados na Assembleia, salvo disposição especial em contrário.

### 3. AUTORIDADE DE SUPERVISÃO

#### COMISSÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Laura Alves, 4 – Apartado 14258 – 1064-003 Lisboa – Portugal

Telefone 21 317 70 00 Telefax 21 353 70 77/78 E-mail: cmvm@cmvm.pt

Para outros contactos consulte o site: [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)

## PARTE II

### INFORMAÇÃO ADICIONAL

#### CAPÍTULO I

### OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA E OUTRAS ENTIDADES

#### 1. OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE GESTORA

##### a) A composição dos seus Corpos Sociais é a seguinte:

#### MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

##### *Presidente*

Dr. Mario Nuno de Almeida Martins Adegas

**Secretário**

Dr. Ismael Pedro Dimas Teixeira

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO****Presidente**

Dr. Nuno Miguel Frias Costa

**Vogais**

Dr. João Carlos da Piedade Ferreira de Pina Pereira

Dra. Maria Leonor Cardoso Marques

Dr. Volkert Reig Schmidt

**CONSELHO FISCAL****Presidente**

Dr. Fernando Virgílio Cabral da Cruz Macedo

**Vogais**

Dr. João José Barragan Pires

Dra. Sandra Marina Duque Rita

**Vogal Suplente**

Dra. Maria Rosa Almas Rodrigues

b) As principais funções exercidas pelos membros do Conselho de Administração fora da Entidade Gestora são os seguintes:

- **Dr. Nuno Miguel Frias Costa**  
Presidente do Conselho de Administração:
  - GNB Sociedade Gestora de OICs de Pensões, S.A.
  
- **Dr. João Carlos da Piedade Ferreira de Pina Pereira**  
Vogal do Conselho de Administração:
  - GNB Sociedade Gestora de OICs de Pensões, S.A.
  
- **Dra. Maria Leonor Cardoso Marques**  
Vogal do Conselho de Administração:
  - GNB Sociedade Gestora de OICs de Pensões, S.A.

c) No âmbito da sua atividade, a Entidade Gestora tem sob gestão os seguintes OICs:

- **Organismos de Investimento Alternativo Imobiliários (OIA's)**

**Elementos a 31 de dezembro de 2023**

Código CMVM	Designação do OIC	Tipo	Política de Investimento	VLGF (€)	Nº Participantes
0662	Fimes Oriente	OIC Fechado	Promover e desenvolver os terrenos destinados à construção de que é proprietário	75 356 757,72	1
1188	Fungepi Novo Banco	OIC Aberto	Aquisição de bens imóveis não afetos à exploração, de empresas que pretendam concretizar projetos de investimento, de reestruturação, racionalização ou conversão, tecnológica e financeira ou de internacionalização, com a constituição e gestão de uma carteira de valores constituída por um conjunto diversificado de ativos, predominantemente imobiliários.	199 070 177,65	2
1094	Gestindústria	OIC Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	9 394 025,15	1
1161	GNB Arrendamento	OIC Fechado	Constituído pelos ativos que, nos termos e condições estabelecidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis, são passíveis de integrar o património dos OICs de investimento imobiliários fechados para arrendamento habitacional de subscrição particular, nomeadamente em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis e acessoriamente em liquidez e participações em sociedades imobiliárias e Unidades de Participação em outros OICs Imobiliários.	4 346 635,59	1
0907	GNB Branches	OIC Fechado	Aquisição de imóveis destinados ao arrendamento, venda ou valorização consoante as condições de mercado.	72 498 922,1	1
0365	GNB Património (*)	OIC Aberto	O OIC investe em valores imobiliários (como por exemplo hotéis, terrenos, centros comerciais, escritórios, armazéns, habitações, agências bancárias e outros), liquidez e OICs imobiliários.	138 803 001,62	1062
0985	Imocais	OIC Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento, cessão de exploração, trespasse ou qualquer outra forma de exploração onerosa ou valorização consoante as condições de mercado à data.	21 531 728,77	1
0902	Imogestão (*)	OIC Fechado	O OIC orientará ainda a sua política de investimentos, entre outros pelo desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda ou arrendamento, pela aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas destinadas a logística, comércio, habitação e serviços.	2 538 621,67	1

Código CMVM	Designação do OIC	Tipo	Política de Investimento	VLGF (€)	Nº Participantes
1386	Imoinvestimento (*)	OIC Fechado	O OIC orientará a sua política de investimento numa perspetiva de médio e longo prazo, através de uma criteriosa seleção dos valores, predominantemente imobiliários, que permitam gerar rendimento para o OIC através das rendas dos imóveis, do desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis, e pela sua valorização, não privilegiando nenhuma área particular de atividade	655 634,62	1
0873	Prediloc Capital	OIC Fechado	Aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária.	15 660 741,28	1
1099	PromoOIC	OIC Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	15 553 730,91	1
1181	Unicampus	OIC Fechado	Desenvolvimento de projetos de urbanização e construção de imóveis para sua posterior venda, arrendamento ou valorização consoante as condições de mercado à data.	10 221 259,62	4

# Total de OICs

12

565 631 236,70

(\*) OICs em Liquidação

- Organismos de Investimento Coletivo de Valores Mobiliários (OICVM's):**

**Elementos a 31 de dezembro de 2023**

Código CMVM	OIC	TIPO	Política de Investimento	Valor Líquido Global do OIC (VLGF)	Número Participantes
410	GNB Capital Plus	OIC de Obrigações	OIC de obrigações de taxa fixa e taxa variável de dívida pública e de empresas.	46 797 606,20	5.899
197	GNB Obrigações Europa	OIC de Obrigações	Investe em obrigações de taxa fixa dos principais mercados a nível europeu.	99 127 025,15	6.045
194	GNB Mercados Emergentes	OIC de Ações	Investe em ações dos mercados emergentes da Ásia, América Latina África e Europa de Leste.	20 156 130,14	969
414	GNB Portugal Ações	OIC de Ações	Investe em ações do mercado português.	34 083 440,06	652

Código CMVM	OIC	TIPO	Política de Investimento	Valor Líquido Global do OIC (VLGF)	Número Participantes
1028	GNB Momentum Sustentável	OIC de Ações	Investe em ações a nível mundial de empresas que adotam as melhores práticas ao nível dos critérios ESG	160 534 268,45	3.332
76	GNB PPR/OICVM	Plano Poupança Reforma	OIC dirigido ao investimento com uma perspetiva de longo prazo, investindo maioritariamente em obrigações.	58 005 811,31	4.287
739	GNB Estratégia Ativa	OIC Flexível	O OIC poderá em cada momento investir em ações ou OICs harmonizados de ações, obrigações ou OICs harmonizados de obrigações de taxa fixa, obrigações ou OICs harmonizados de obrigações de taxa variável e instrumentos do mercado monetário.	23 092 649,83	11.066
1116	GNB Rendimento Plus	OIC de Obrigações	O OIC investirá de forma flexível e em cada momento nos seguintes tipos de ativos: a) instrumentos do mercado monetário, como depósitos, papel comercial ou bilhetes do tesouro; b) obrigações ou OICs de obrigações, incluindo OICs alternativos; c) Instrumentos Financeiros Derivativos, designadamente futuros, opções, forwards, swaps de taxa de juro, warrants, Credit Default Swaps e outros com o objetivo de exposição aos ativos nas alíneas anteriores.	91 689 027,94	3.437
1336	GNB Capital Plus	OIC de Obrigações	O OIC investe maioritariamente em instrumentos do mercado monetário e em obrigações de taxa fixa e taxa variável de dívida pública e de empresas.	82 245 982,00	5.899
1575	GNB Equilibrado	OIC de Investimento Mobiliário Aberto	OIC investirá de forma balanceada em diversas classes de ativos líquidos (ações, obrigações, instrumentos do mercado monetário, entre outros)	24 031 832,46	1.625
1576	GNB Dinâmico	OIC de Investimento Mobiliário Aberto	OIC investirá de forma balanceada em diversas classes de ativos líquidos (ações, obrigações, instrumentos do mercado monetário, entre outros)	13 650 874,16	828
1578	GNB Conservador	OIC de Investimento Mobiliário Aberto	OIC investirá de forma balanceada em diversas classes de ativos líquidos (ações, obrigações, instrumentos do mercado monetário, entre outros)	31 599 475,53	2.355

Código CMVM	OIC	TIPO	Política de Investimento	Valor Líquido Global do OIC (VLGF)	Número Participantes
1861	GNB Obrigações 2026 1 Serie	OIC de Obrigações	OIC investirá em permanência, direta ou indiretamente, no mínimo 80% do seu valor líquido global em obrigações de taxa fixa ou variável em obrigações emitidas por empresas, governos, agências governamentais, e entidades supranacionais em todo o mundo.	32 523 675,86	909
1913	GNB Obrigações 2026 2 Serie	OIC de Obrigações	OIC investirá em permanência, direta ou indiretamente, no mínimo 80% do seu valor líquido global em obrigações de taxa fixa ou variável em obrigações emitidas por empresas, governos, agências governamentais, e entidades supranacionais em todo o mundo.	15 066 048,98	436
<b>TOTAL:</b>		<b>14</b>		<b>732 603 848,07</b>	

- d) Contacto para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao OIC:  
Linha GNB-GA – 707 20 66 92

## 2. POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO

A Sociedade Gestora estabeleceu e mantém atualizada uma política de remuneração com o objetivo de assegurar o melhor alinhamento possível entre os interesses dos participantes dos OICs por si geridos e os da Sociedade Gestora (e seus colaboradores) não incentivando a tomada de riscos excessivos.

A política de remuneração dos Órgãos Sociais e dos Dirigentes é aprovada em Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade Gestora sendo a fiscalização da sua implementação da competência do órgão de fiscalização da Sociedade Gestora.

Os colaboradores envolvidos na realização das tarefas associadas às funções de gestão de risco e controlo são remunerados em função da prossecução dos objetivos associados às respetivas funções, independentemente do desempenho das áreas sob o seu controlo, assegurando que se verifique uma recompensa adequada à relevância do exercício das suas funções. A remuneração destes colaboradores é fiscalizada diretamente pelo órgão de fiscalização.

A política de remuneração da Sociedade Gestora está disponível em [https://www.gnbga.pt/SF\\_SociedadesGNBGA\\_FO](https://www.gnbga.pt/SF_SociedadesGNBGA_FO). Uma cópia em papel da política de remuneração será disponibilizada gratuitamente aos investidores que a solicitem.

## CAPÍTULO II

### DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

#### 3. VALOR DA UNIDADE DE PARTICIPAÇÃO

- a) O valor mensal das Unidades de Participação é divulgado, nos locais estabelecidos para a colocação do OIC, isto é, na sede da Entidade Gestora e aos balcões do Depositário, no dia seguinte ao do seu apuramento, de acordo com as Normas Legais e Regulamentares aplicáveis.
- b) É ainda publicado mensalmente no sistema de difusão de informações da CMVM.

#### 4. CONSULTA DA CARTEIRA

A Entidade Gestora publicará mensalmente, com referência ao último dia de cada mês anterior, no sistema de difusão de informações da CMVM, a composição discriminada das aplicações do OIC, o respetivo Valor Líquido Global e o número e valor das Unidades de Participação em circulação, nos termos definidos pela CMVM.

#### 5. DOCUMENTAÇÃO

- a) A Entidade Gestora terá à disposição dos Participantes do OIC, para consulta, na sua sede e na sede do Depositário, informação discriminada sobre o património do OIC.
- b) Cabe à Entidade Gestora preparar e divulgar relatórios da atividade e das contas do OIC e publicitar outras informações periódicas nos termos das Normas Legais e Regulamentares aplicáveis.
- c) Cabe ainda à Entidade Gestora publicar, até 31 de maio de cada ano, no sistema de difusão de informações da CMVM, os documentos de prestação de contas do exercício findo em 31 de dezembro imediatamente anterior, compreendendo o Relatório de Gestão, as Contas e o Relatório de Auditoria. Estes documentos estão à disposição do público nas instalações e sites da Entidade Gestora, do Depositário e dos Comercializadores, sendo os mesmos enviados sem encargo aos Participantes que o queirem.
- d) O presente Regulamento de Gestão e as respetivas alterações estarão igualmente disponíveis na sede da Entidade Gestora e no balcão da sede do Depositário e publicadas no sistema de difusão de informação da CMVM acedendo ao website [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt).

#### 6. RELATÓRIOS E CONTAS

- a) As contas anuais do OIC encerram-se em 31 de dezembro de cada ano. A Entidade Gestora disponibilizá-las-á respetivamente nos cinco meses subsequentes aquela data. São acompanhadas de um relatório, elaborado nos termos da Lei, e do parecer da entidade fiscalizadora das contas.
- b) O relatório anual acima referido estará à disposição do público nas instalações e sítios da Entidade Gestora, do Depositário e dos Comercializadores.

## **CAPÍTULO V**

### **REGIME FISCAL**

#### **7. Tributação dos organismos de investimento coletivo (OIC)/OIC**

##### **1.1 Imposto sobre o rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)**

O organismo de investimento coletivo (OIC)/OIC é tributado, à taxa legal de IRC em vigor, sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos (e gastos) de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

O OIC está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

##### **1.2 Imposto do Selo**

É devido, trimestralmente, Imposto do Selo sobre o ativo líquido global do OIC, à taxa de 0,0125% (apenas no caso de OICs que não invistam exclusivamente em instrumentos de mercado monetário e depósitos).

#### **8. Tributação dos participantes**

##### **2.1 Participante**

No que diz respeito à tributação dos participantes, o regime fiscal aplicável assenta numa lógica de “tributação à saída”.

A tributação, ao abrigo do novo regime, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de julho de 2015. Assim, a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição/subscrição da unidade de participação, exceto quanto a unidades de participação adquiridas/subscritas antes de 1 de julho de 2015, em que a valia apurada no resgate ou transmissão onerosa da unidade de participação, é dada pela diferença entre o valor de realização e o valor da unidade de participação

que reflita os preços de mercado de 30 de junho de 2015 (salvo se o valor de aquisição tiver sido superior).

### **Pessoas singulares**

#### **a) Residentes** (*i.e., titulares de unidades de participação residentes em território português*)

- i. Rendimentos obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.
  - Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidade de participação e que consistam numa mais-valia estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, podendo o participante optar pelo seu englobamento.
  - Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 28%, sobre a diferença positiva entre as mais e as menos valias do período de tributação.
- ii. Rendimentos obtidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola.
  - Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa liberatória de 28%, tendo a retenção na fonte a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final.
  - Os rendimentos obtidos com o resgate e com a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o lucro tributável, aplicando-se as regras gerais dos Códigos de IRC e de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS).

#### **b) Não residentes**

- Os rendimentos distribuídos pelo OIC e os rendimentos obtidos com o resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 10%.
- Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%.
- Os rendimentos obtidos estão isentos de IRS.
- Quando os titulares pessoas singulares sejam residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das unidades de participação são sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 35% no caso dos rendimentos de capitais e à taxa de 28% no caso de rendimentos obtidos com as operações de resgate das unidades de participação, ou via tributação autónoma, à taxa de 28%, no caso de rendimentos decorrentes da transmissão onerosa da unidade de participação.

### **Pessoas coletivas**

#### **a) Residentes**

- Os rendimentos distribuídos pelo OIC estão sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 25%, tendo o imposto retido a natureza de imposto por conta.
- Por outro lado, os rendimentos obtidos com o resgate ou a transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para o apuramento do lucro tributável, nos termos do Código do IRC.
- Os rendimentos obtidos por pessoas coletivas isentas de IRC estão isentos de IRC, exceto quando auferidos por pessoas coletivas que beneficiem de isenção parcial e respeitem a

rendimentos de capitais, caso em que os rendimentos distribuídos são sujeitos a retenção na fonte, com caráter definitivo, à taxa de 25%.

**b) Não residentes**

- Os rendimentos distribuídos pelo OIC, enquanto rendimentos de capitais, bem como os rendimentos decorrentes de operações de resgate de unidades de participação, estão sujeitos a retenção na fonte, a título definitivo, de 10%.
- Os rendimentos obtidos com a transmissão onerosa de unidades de participação estão sujeitos a tributação autónoma, à taxa de 10%.
- Os rendimentos obtidos com as unidades de participação são isentos de IRC.
- No caso de titulares pessoas coletivas residentes em países sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação à taxa de 35%, por retenção na fonte, no caso dos rendimentos distribuídos, ou tributação autónoma à taxa de 25%, no caso de rendimentos auferidos com o resgate ou com a transmissão onerosa da unidade de participação.
- Quando se tratem de titulares pessoas coletivas não residentes que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional, os rendimentos decorrentes das unidades de participação estão sujeitos a tributação, por retenção na fonte, à taxa de 25%.

**O REGIME FISCAL AQUI DESCRITO NÃO DISPENSA A CONSULTA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NEM REPRESENTA QUALQUER GARANTIA QUE O MESMO SE MANTENHA ESTÁVEL PELO PERÍODO DE INVESTIMENTO.**